

## Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de FIFCO

7 de octubre, 2025

### Transacción FIFCO - Heineken

7 de octubre, 2025

#### Agenda

#### **Resumen Ejecutivo**

- 1. Antecedentes
- 2. Industria Cervecera Global y Regional
- 3. Desempeño del Negocio y Contexto Costa Rica
- 4. Perímetro de la Transacción
- 5. Proceso de Valoración
- 6. Contratos de Compraventa
- 7. Accionistas informados previamente de la Transacción
- 8. Consideraciones Fiscales
- 9. Distribución de Utilidades
- 10. FIFCO post-Transacción

#### Resumen Ejecutivo



Luego de varios meses de negociación, la Junta Directiva de FIFCO aprobó contratos de compraventa (el "Contrato") con nuestro actual socio Heineken International B.V. para la venta de la participación restante que tiene FIFCO en los negocios de Bebidas y Alimentos que las dos empresas mantienen juntos desde el 2002



El **valor por la compra** de la participación que tiene FIFCO en esos negocios es de **\$3.250mm**\*, mismo que está sujeto a ajustes de cierre (e.g., variación en caja, endeudamiento neto, capital de trabajo, ciertos impuestos, entre otras) comunes en este tipo de transacciones



La base del precio en el Contrato no incluye un valor por el negocio de los Estados Unidos "FIFCO USA" o "FUSA", puesto que ese negocio tiene ciertas condiciones que se explicarán más adelante



El Contrato con todos sus términos y condiciones está sujeto a aprobación en Asamblea de Accionistas de FIFCO, y a aprobación por autoridades regulatorias "Antitrust" (e.g., Comisión para Promover la Competencia "COPROCOM" en Costa Rica) en distintas jurisdicciones



Conforme al valor, ajustes finales de precio y recuperación del Fondo de Garantía ("Escrow"), así como, pago de impuestos y gastos de la Transacción, entre otros, se estima que los accionistas podrían obtener, en su momento, una distribución extraordinaria asociada a la Transacción en un rango aproximado de \$3,25 a \$3,55 por acción

Sección

## Antecedentes

#### **Antecedentes**



En el 2002, FIFCO formó **una alianza estratégica** en el Negocio de Bebidas y Alimentos con Heineken que hoy comprende Distribuidora La Florida, S.A. y subsidiarias ("FDIS") con negocios en Costa Rica y Centroamérica, así como Estados Unidos; mantiene además participaciones en conjunto con Heineken en negocios cerveceros y de otras bebidas en Nicaragua y Panamá



De forma conjunta, la plataforma centroamericana ha **crecido con éxito**, pasando de \$160mm a \$1.132mm en ventas netas entre el 2002 y el 2024



Después de más de 22 años de sociedad en conjunto, hace unos meses **FIFCO y Heineken iniciaron conversaciones** para explorar la posibilidad de venderles la participación de los negocios que mantienen en conjunto, para llegar ellos a tener el 100% de participación en esos negocios

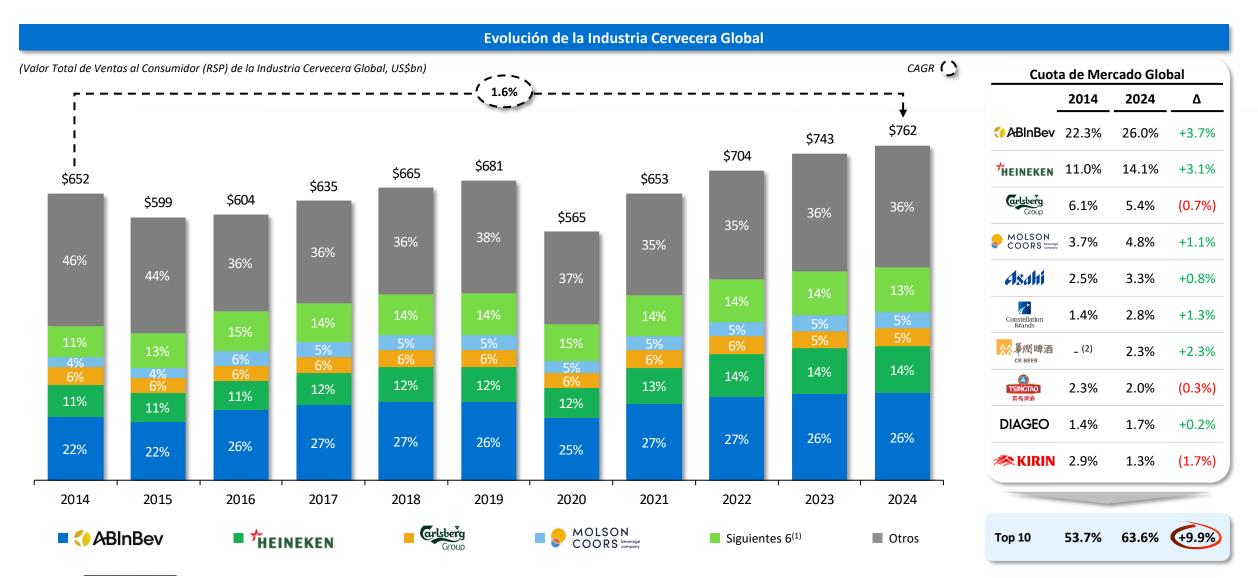


Luego de un periodo de negociación, el 22 de setiembre de 2025 la Junta Directiva de FIFCO aprobó dos contratos de compraventa (el "Contrato" o "Contratos de Compraventa") para la venta de la participación restante que tiene FIFCO en los negocios de Bebidas y Alimentos, así como otras subsidiarias y asociadas de FIFCO en la misma línea de negocios. Dichos contratos están sujetos a aprobación en Asamblea de Accionistas de FIFCO y a aprobación por autoridades regulatorias en distintas jurisdicciones, en donde corresponda

## Sección 2

## Industria Cervecera Global y Regional

## La industria cervecera global ha continuado consolidándose durante la última década, con los principales 10 jugadores globales ganando ~10% de cuota de mercado a costa de los independientes



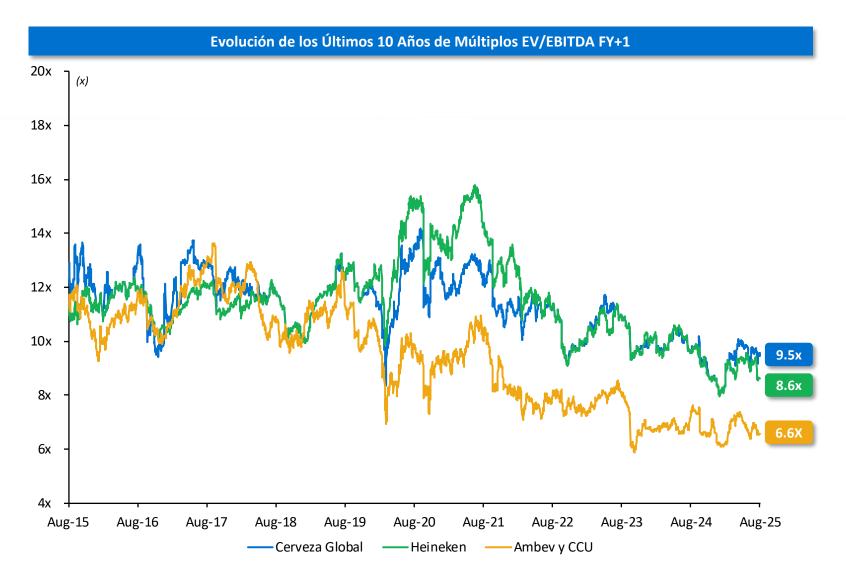
Fuente: Euromonitor

I) Incluye Asahi, Constellation Brands, CR Beer, Tsingtao, Diageo y Kirin.

<sup>(2)</sup> Valor Total RSP no disponible para CR Beer antes de 2015.

## Durante ese mismo periodo, y a raíz de ciertas tendencias de consumo (entre otros factores), han bajado las valorizaciones de las empresas cerveceras que cotizan en mercados de valores

Múltiplos EV/EBITDA FY+1				
Company	5-Year	3-Year	1-Year	Spot
HEINEKEN	11.2x	9.8x	9.0x	8.6x
<b>∜</b> ABInBev	10.2x	9.5x	9.4x	9.5x
<b>Cirlsberg</b> Group	9.9x	9.2x	7.8x	8.7x
Asahi	10.7x	10.1x	9.4x	9.7x
Constellation Brands	15.5x	14.2x	12.3x	11.5x
BOSTON BEER co.	17.1x	14.4x	11.0x	10.0x
MOLSON COORS beverage	8.2x	8.0x	7.2x	7.2x
Cerveza Global Mediana	10.7x	9.8x	9.4x	9.5x
ambev	8.5x	7.2x	6.3x	5.9x
CCU	7.2x	7.0x	7.2x	7.2x
Ambev y CCU Mediana	7.8x	7.1x	6.8x	6.6x



Sección

3

# Desempeño del Negocio y Contexto Costa Rica

#### FDIS\*: Desempeño del Negocio



**FDIS** es una compañía **con marcas icónicas y una diversidad de portafolio y modelo operativo competitivo**, que la consolida como una compañía líder en la mayoría de sus categorías, con buen posicionamiento ante sus consumidores y clientes, altamente concentrado en Costa Rica, seguido por Guatemala y El Salvador

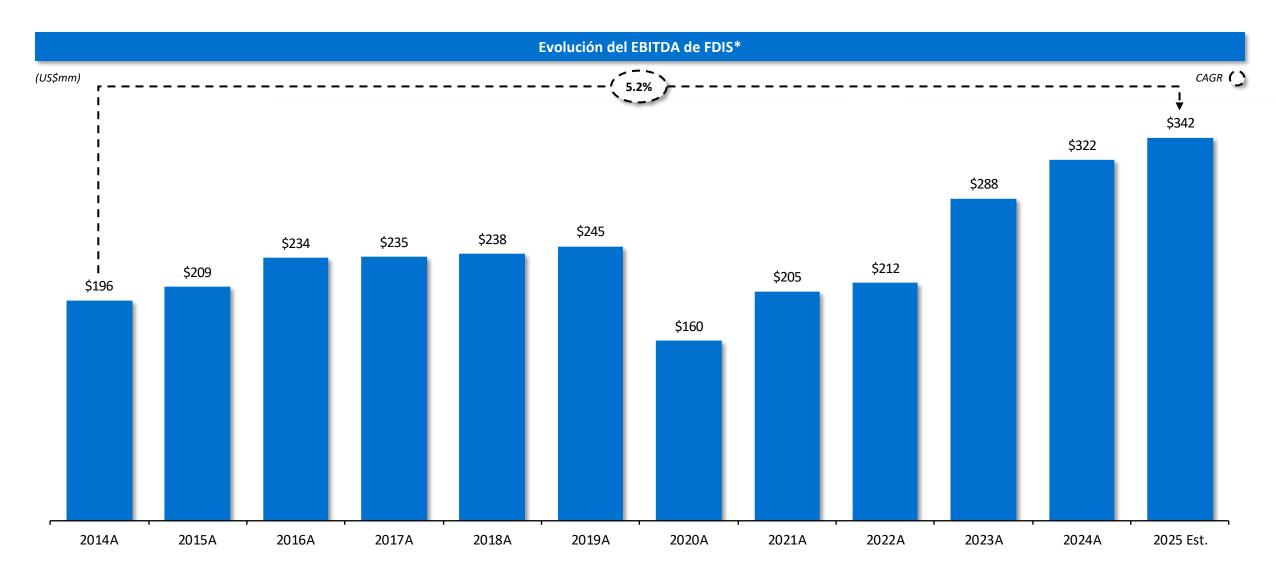


Esto dentro de un contexto en donde la empresa mantiene o mejora ligeramente su **participación de mercado** en la mayoría de las categorías, incluido cerveza Costa Rica, y sigue destacándose por su **capacidad de innovar y agregar valor** a través de sus alianzas con socios de clase mundial



La **mayoría del giro de negocio** de esta compañía está en el mercado de Costa Rica, donde ha logrado resultados atractivos, lo que convierte al mercado costarricense en un mercado aspiracional para nuevos participantes

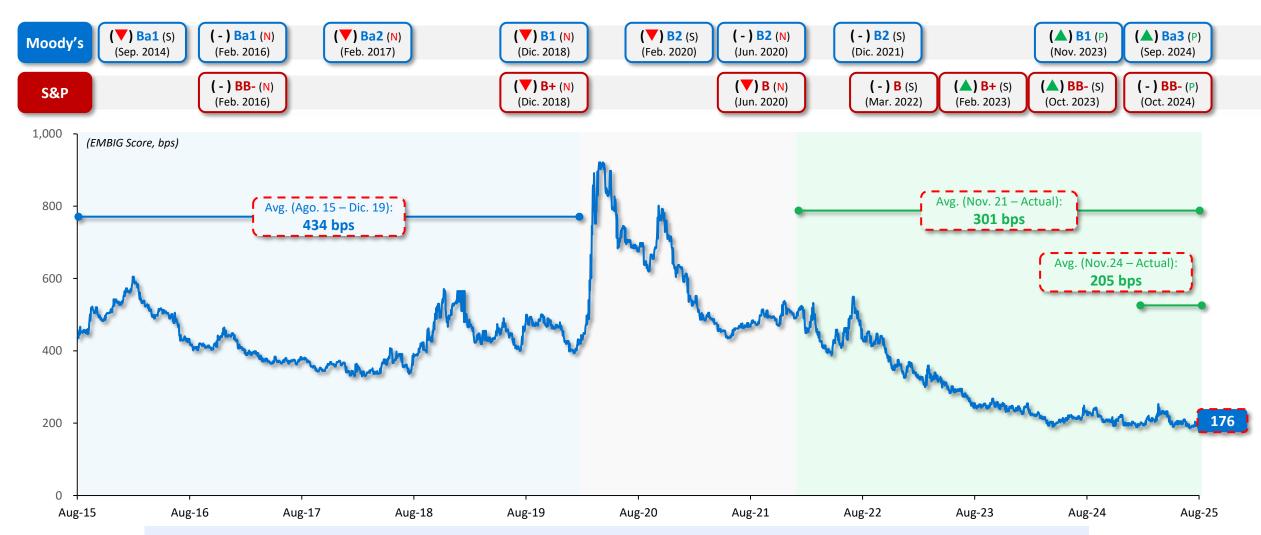
Después de un periodo de resultados estables, FDIS\* ha experimentado un crecimiento considerable, alcanzando máximos históricos (impulsado parcialmente por el fortalecimiento del colón), aunque con un 2025 con retos en el volumen en las diferentes categorías



Fuente: Información de la empresa.

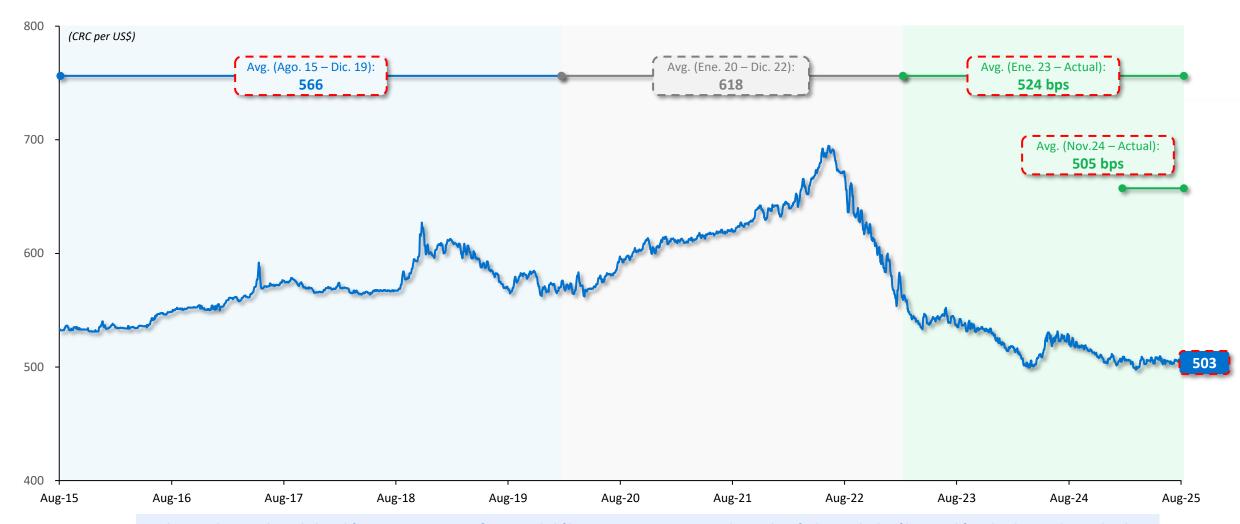
<sup>\*</sup>Negocios de bebidas y alimentos en Costa Rica (incluyendo panificación y Retail) y Centroamérica

### A la vez, Costa Rica ha logrado mejorar significativamente su postura macro, reflejada en calificación crediticia y prima de riesgo país



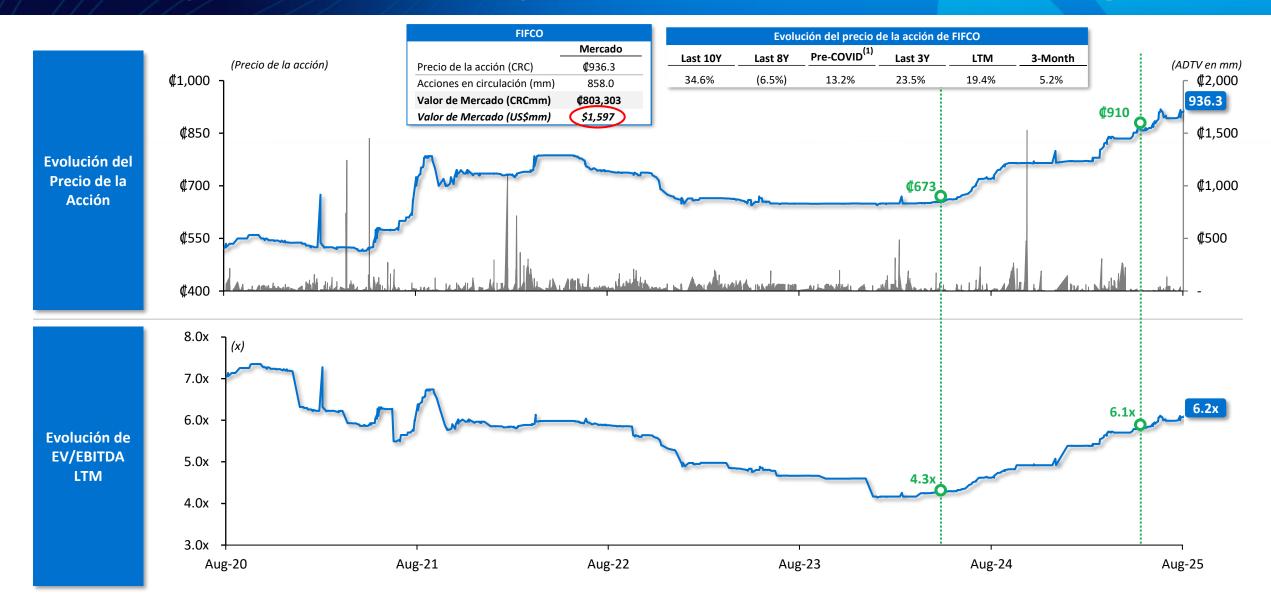
Actualmente, la prima de riesgo país de Costa Rica se encuentra en mínimos históricos, lo cual incide en una de las variables más críticas (tasa de descuento) de un modelo de valoración de un negocio

### En paralelo, el colón se fortalece después de un período de relativa volatilidad, actualmente registrando su mejor nivel frente al dólar en +10 años



El tipo de cambio del Colón costarricense frente al dólar se encuentra en el nivel más bajo de la última década, lo cual incide de manera importante al convertir las utilidades en Costa Rica de colones a dólares, y por ende el valor de la compañía

### Sin embargo, estos resultados financieros y ambiente macro favorables no se reflejan en el mercado de valores, con el precio de la acción de FIFCO y valorización desalineados con el valor real del negocio

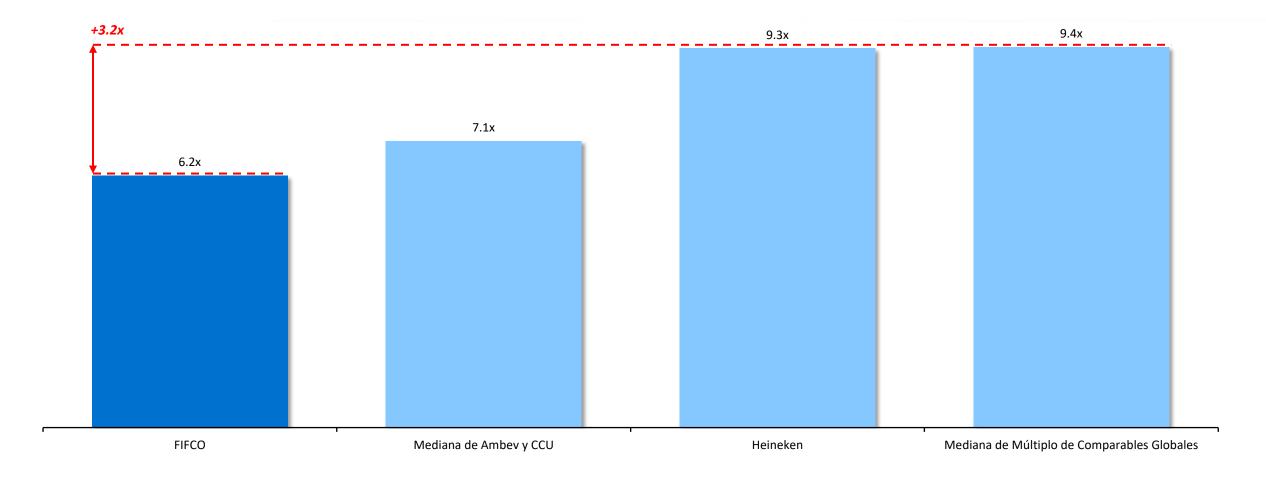


Fuente: Filings de la empresa, Bloomberg al 15 de agosto de 2025.
Notas: Cifras del balance general convertidas al tipo de cambio USDCRC de 503.1. Las cifras del LTM 1T25 se convirtieron al tipo de cambio USDCRC del período de 512.7.
(1) Basado en el precio de la acción del 1 de enero de 2019.

Si bien estamos en un contexto en el que los múltiplos públicos de EBITDA de valor de los jugadores globales se han reducido consistentemente en las bolsas de valores internacionales, la valoración pública de FIFCO se ubica en un rango aún más bajo

#### Múltiplos EV/EBITDA UDM (Últimos Doce Meses)

(x)



<sup>6</sup> Fuente: FactSet al 15 de agosto de 2025.

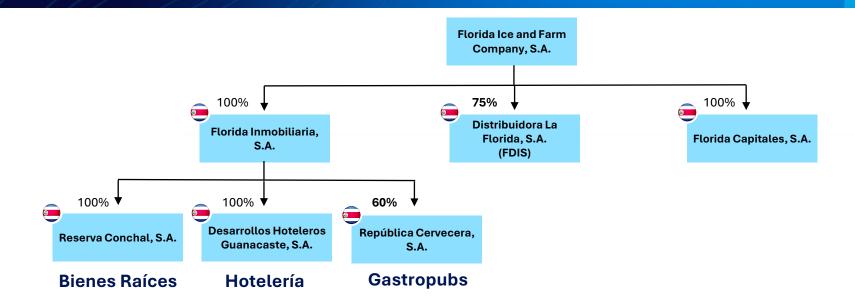
## Sección 4

## Perímetro de la Transacción

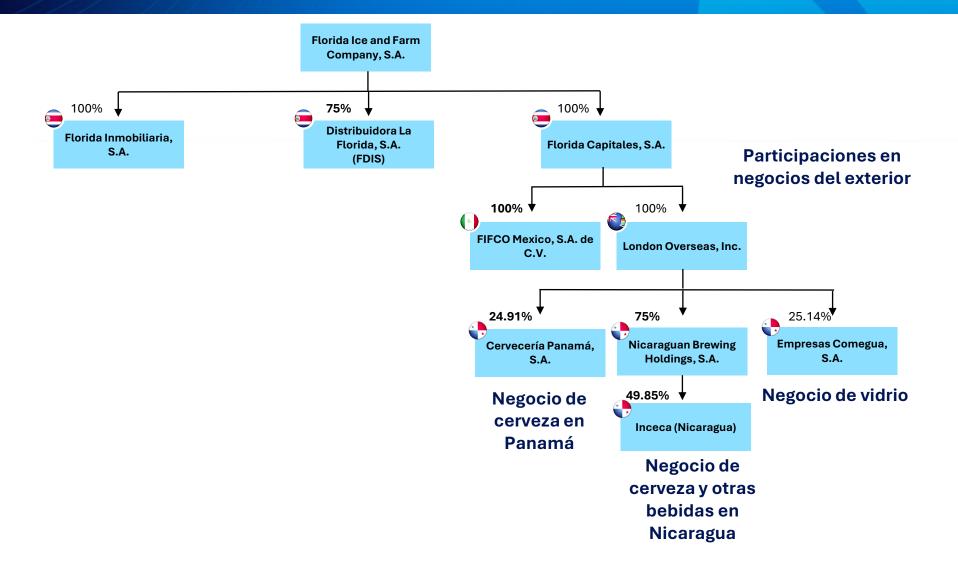
#### FIFCO: Estructura Corporativa simplificada



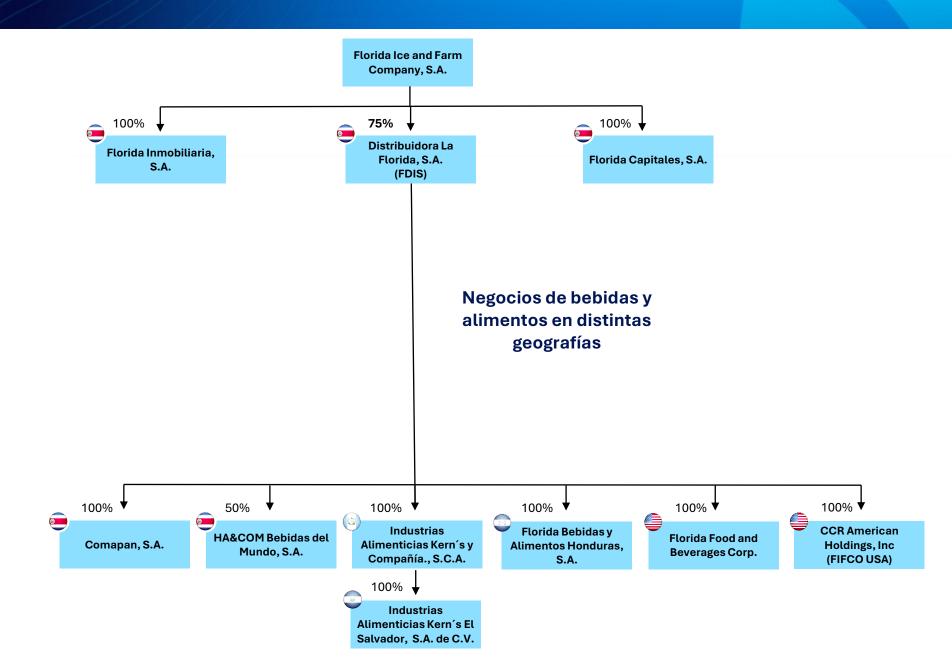
#### FIFCO: Negocios de Bienes Raíces y Hotelería



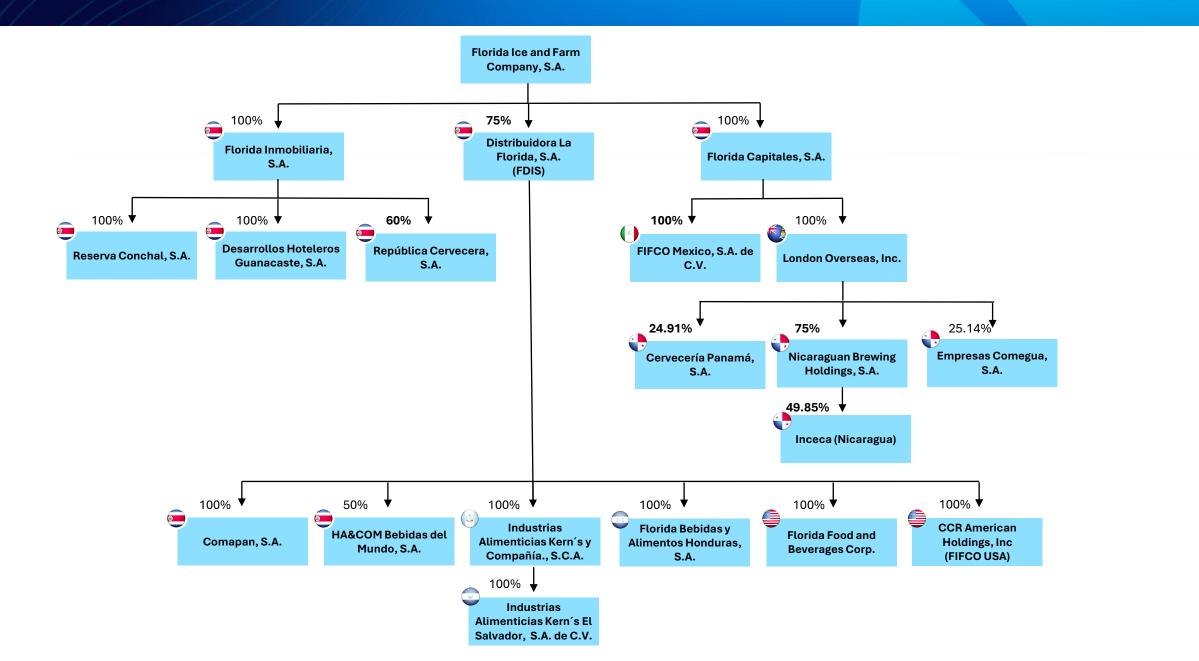
#### FIFCO: Participaciones en negocios del exterior



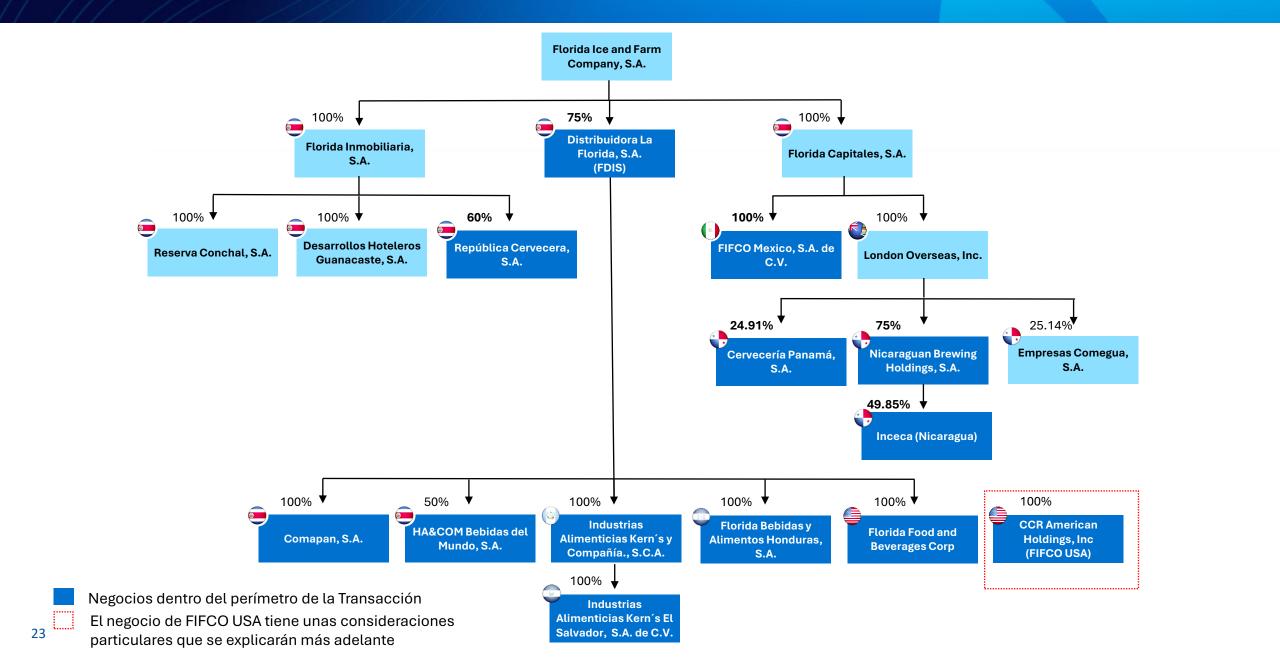
#### FIFCO: Negocios de Bebidas y Alimentos



#### FIFCO: Estructura Corporativa simplificada



#### Perímetro de la Transacción



#### Contexto de FIFCO USA



FUSA es una compañía que posee **marcas reconocidas y posicionadas**, tanto regionalmente como a nivel nacional, tales como Labatt, Lipton Iced Tea y Seagram's Escapes; posee una planta de manufactura y cuenta con talento humano con potencial y conocimiento, en todas sus áreas de operación, las cuales comprenden entre otras, el área comercial, manufactura y cadena de abastecimiento



En la última década, se ha realizado una **inversión tecnológica importante a la planta de manufactura** que permite una operación eficiente con tecnología de punta, con mucha flexibilidad para producir tanto cerveza, como bebidas alcohólicas saborizadas en diferentes empaques y presentaciones



Este conjunto de **ventajas competitivas y comparativas, tienen un valor**, pues pueden llegar a formar parte de un ecosistema de mayor escala, con portafolios que puedan abrir mayores oportunidades a estas marcas, siendo esta una línea de negocio que podría resultar interesante para un tercero

#### Tratamiento de FIFCO USA dentro del Perímetro



FIFCO y Heineken acordaron **poner FIFCO USA a la venta**; específicamente, FIFCO liderará el proceso de venta hasta el cierre de la Transacción. Si al cierre de la Transacción no se ha materializado la venta, Heineken continuaría con dicho proceso



FIFCO contrató a BofA Securities (Bank of America) para estructurar el proceso y ya se **iniciaron conversaciones** con dos prospectos para la potencial venta de los activos y las marcas



Nuestra expectativa es que el valor de la capacidad instalada en la planta de Rochester y sus marcas se pueda vender por al menos el equivalente al monto de su deuda Sección

5

## Proceso de Valoración

#### Proceso de Valoración



FIFCO contrató a **BofA Securities (Bank of America)** como **asesor financiero** durante todo el proceso de la Transacción, incluyendo su participación en las negociaciones con Heineken hasta lograr la firma de los contratos finales relacionados con la compraventa, y continuará asesorando hasta el proceso de cierre de la Transacción



Se preparó un **plan estratégico a 5 años**, en el que se presentaba la **captura de importantes oportunidades de valor** en las distintas categorías/geografías, que fue la base de información que se compartió con Heineken

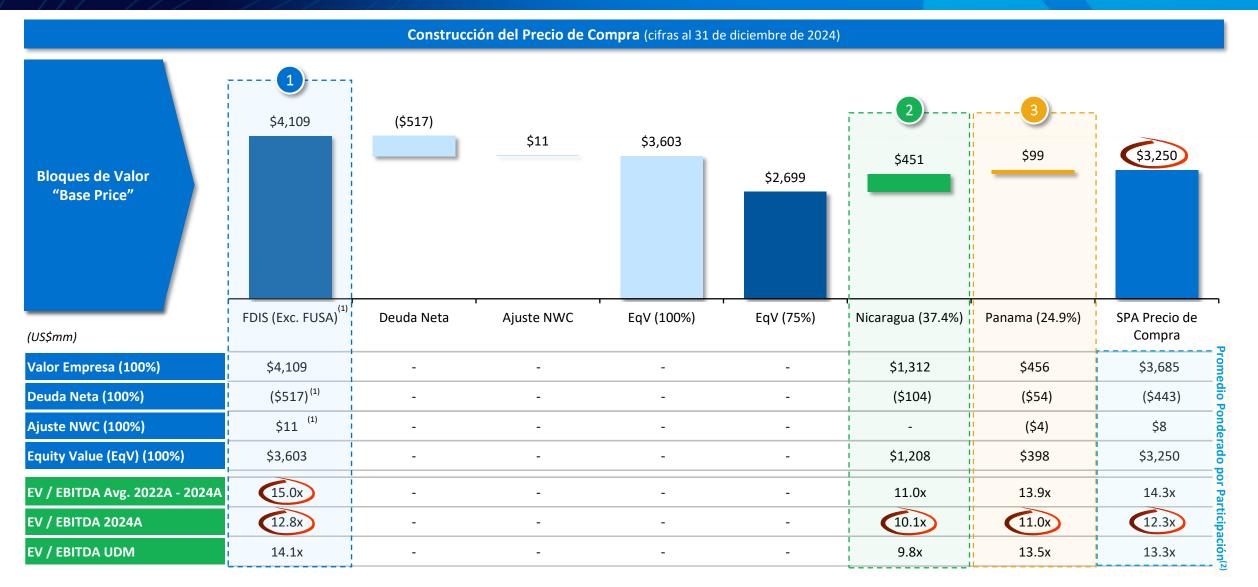


Durante los meses de negociación, se analizaron múltiples ofertas hasta llegar a aquella que reflejara el mejor valor posible aceptable para ambas partes; y que es el valor reflejado en los términos económicos estipulados en los Contratos de Compraventa. El **valor finalmente ofrecido por Heineken está en línea con el plan de captura de valor** presentado para el Perímetro de la Transacción



La base del precio en los **Contratos de Compraventa compara favorablemente con la referencia del valor de las compañías en el sector**, así como con transacciones precedentes, y representa una materialización de valor superior a donde cotiza actualmente la acción de FIFCO en el mercado

## Después de múltiples interacciones y ofertas, el monto base estipulado en los contratos de compraventa se desglosa como sigue:



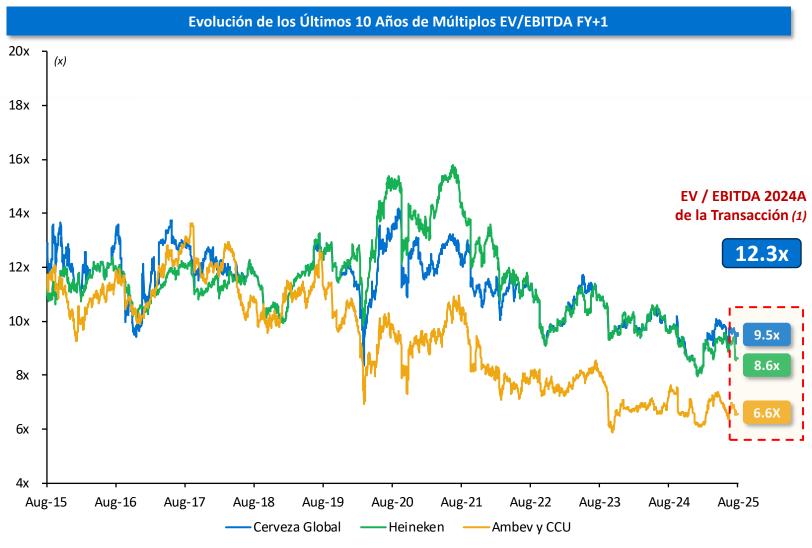
Fuente: Información de la empresa.

Notas: UDM significa Últimos Doce Meses. EBITDA expresado en pre-NIIF-16 para FDIS (Exc. FUSA) y en post-IFRS-16 para Nicaragua y Panamá. FIFCO tiene una participación de 75% en FDIS (Exc. FUSA), 37.4% en Nicaragua y 24.9% en Panamá.

Incluye los valores asignados a FIFCO México y República Cervecera.
 Considera el valor de cada una de las métricas de las empresas relevantes ponderado por la participación de FIFCO en cada una. Es decir, la suma de los valores atribuibles a FIFCO.

## El múltiplo de referencia por el Perímetro de la Transacción es 12.3x (veces) EBITDA que es superior a los múltiplos de referencia de la industria





Sección

6

## Contratos de Compraventa ("el o los Contratos")



#### 1. Estructura Contractual:

- Se firmaron dos contratos de compraventa (uno para compañías controladas y el otro para compañías que no son controladas), suscritos bajo la Ley de Nueva York
- Ambos contratos se deben cerrar simultáneamente



#### 2. Partes:

Los contratos fueron firmados entre FIFCO y Heineken International B.V. ("Heineken")



#### 3. Objeto:

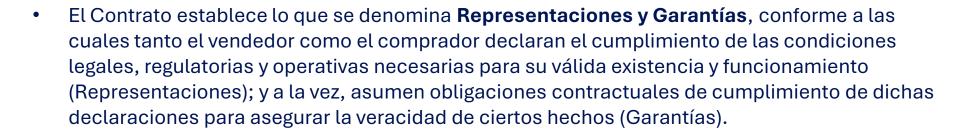
• El Acuerdo contempla la venta a Heineken (o una entidad afiliada que ésta designe) por parte de FIFCO de las acciones que FIFCO posee, directa e indirectamente, en las subsidiarias y asociadas que conforman el Perímetro de la Transacción

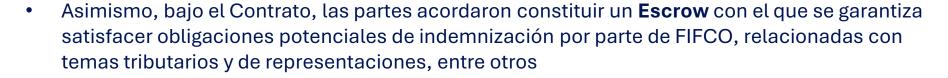


#### 4. Valor o Precio de la Transacción:

- \$3.250mm (ya neto de endeudamiento y cambios en capital de trabajo a diciembre 2024) por el Perímetro, sujeto a ajustes usuales, al cierre, en transacciones de esta naturaleza, tales como:
  - a) Cambio en saldo de caja
  - b) Cambio en saldo/niveles de endeudamiento
  - c) Cambio en partidas de capital de trabajo, tales como cuentas por cobrar, cuentas por pagar e inventarios











- El Escrow es por la suma de **\$150mm** (4,6% del valor de compra), el cual se liberará de la siguiente manera:
  - 1) 12 meses después del cierre se liberan \$100mm, menos el monto de los reclamos presentados por Heineken
  - 2) 24 meses después se liberan \$40mm adicionales, menos el monto de los reclamos presentados por Heineken
  - 3) A los 48 meses se libera la suma remanente de \$10mm, menos el monto de los reclamos presentados por Heineken
- Los **reclamos tributarios** tienen un tratamiento específico en cuanto a plazo, alineado con los períodos de prescripción fiscal aplicables, y liberación de fondos.
- La suma retenida será desembolsada a FIFCO, menos aquellos montos que hayan sido reclamados por Heineken e imputados a FIFCO y aquellos montos que estén en proceso de disputa.
- El Escrow será el **único remedio** (excepto fraude)



#### 6. Condiciones Clave para el Cierre

- El Contrato contempla condiciones de cierre típicas para este tipo de Transacción, los cuales son requisitos que deben cumplirse antes de que se pueda concretar el "cierre" de la Transacción; es decir, el momento en que se ejecuta la Transacción, se transfiere la propiedad de las acciones y se paga el precio. En términos generales, el Contrato establece las siguientes condiciones de cierre:
  - a) Aprobación de Asamblea General de Accionistas de FIFCO, que deberá obtenerse a 18 días de la firma de los Contratos
  - b) Aprobaciones regulatorias (e.g., COPROCOM en Costa Rica) y similares en otras jurisdicciones
  - c) Cumplimiento de las obligaciones, declaraciones y garantías otorgadas en los Contratos y que no exista un cambio sustancial en el curso normal del negocio





- a) Aprobación de Asamblea General de Accionistas de FIFCO, que deberá obtenerse a 18 días máximo de la firma de los Contratos
  - La Junta Directiva en sesión número dos mil setecientos siete del 22 de setiembre del 2025, aprobó por unanimidad y en firme, la firma de los Contratos de compraventa objeto de esta Transacción y recomendará a la Asamblea de Accionistas la aprobación de la Transacción, debido al beneficio patrimonial que la misma traería a sus accionistas
  - El plazo máximo para cumplir con la aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas de la Transacción es 18 días después de la firma de los Contratos
  - La no aprobación por mayoría en la Asamblea de Accionistas de FIFCO, otorga la posibilidad a Heineken de dar por terminados los Contratos y cobrar un "Termination Fee" a FIFCO de \$100mm





- b) Aprobaciones regulatorias (e.g., COPROCOM en Costa Rica) y similares en otras jurisdicciones
  - El Contrato establece que las partes deberán obtener la aprobación de las autoridades regulatorias correspondientes
  - En el caso de Costa Rica, se notificará ante la Comisión para Promover la Competencia (COPROCOM) y se seguirá el trámite establecido por la legislación de competencia
  - Consideramos, en todo caso, que esta Transacción no afectará el mercado en Costa Rica, ya que las condiciones competitivas permanecerán iguales antes y después de su realización
  - Es posible que se requiera seguir procedimientos similares en otros países en donde las empresas tienen negocios
  - Las partes acordaron una indemnización potencial a favor de la vendedora de \$100mm en caso de que la Transacción no se consuma, por decisión de la compradora, debido a la imposición de algún requisito regulatorio con el que no esté de acuerdo



Sección 7

# Accionistas informados previamente de la Transacción

### Contratos de Compraventa

#### 7. Accionistas informados previamente de la Transacción

- Uno de los requisitos exigidos por la Compradora para la Transacción, es que se cuente con una mayoría accionaria del total del capital social de FIFCO para la firma de los Contratos de Compraventa
- En línea con ese requisito de aprobación, durante la segunda de setiembre se contactó a 45 personas (incluyendo 3 miembros de Junta Directiva) que tienen acciones de FIFCO a título personal y/o a través de empresas, con quienes de previo se firmó un Acuerdo de Confidencialidad en el que se explicaron y establecieron claramente las responsabilidades civiles y penales que el incumplimiento del acuerdo podría generar, así como la prohibición para comprar acciones de FIFCO
- Bajo estos estrictos acuerdos de confidencialidad, dichos accionistas conocieron previamente la Transacción y acordaron votarla afirmativamente y hacerse representar en la Asamblea mediante poder de conformidad con la Ley



### Contratos de Compraventa

#### 7. Accionistas informados previamente de la Transacción (cont.)

- Los accionistas firmantes de estos acuerdos tienen los mismos derechos que todos los demás accionistas en la Asamblea de Accionistas que estamos hoy celebrando
- No existe ningún tipo de acuerdo sobre compensación, contratación o cualquier otra iniciativa por parte de Heineken con los que tuvieron conocimiento previo a la Transacción, ni con miembros del órgano de dirección, ni con miembros de alta gerencia de FIFCO. Heineken ha manifestado interés en la permanencia del Director General de FIFCO de los negocios que estarían adquiriendo, la cual no ha sido suscrita



Sección

8

### Consideraciones Fiscales

### **Consideraciones Fiscales**



En **Costa Rica**, la venta de las acciones de las empresas del Perímetro de la Transacción, cuando no sea una actividad habitual (que no lo es en FIFCO), debería estar sujeta al impuesto sobre las **ganancias de capital a una tarifa del 15**%. Como FIFCO ha tenido la propiedad de dichas acciones desde antes del 1 de julio, 2019, aplicaría una tarifa del **2.25**% **sobre el precio de venta**, según la legislación tributaria aplicable



En **Nicaragua**, la interpretación de las autoridades fiscales ha sido que la transferencia indirecta de entidades nicaragüenses (que es precisamente el caso de esta Transacción) deberían estar sujetas al impuesto de **ganancias de capital a una tarifa del 15**%



En **Panamá**, la transferencia directa de acciones debería estar sujeta al Impuesto sobre **Ganancias** de **Capital a una tarifa del 5% sobre el precio de venta** (retenido por el comprador)



El **pago de dividendos** provenientes de **fuente costarricense** está sujeto a una **retención de 15**%, mientras los dividendos provenientes de fuente extraterritorial (caso de la venta de acciones de empresas asociadas en Nicaragua y Panamá) no están sujetos a dicha retención, según la legislación tributaria aplicable

Sección

### 9

### Distribución de Utilidades

### Distribución a Accionistas



Conforme al valor, ajustes finales de precio y recuperación de "Escrow", así como, pago de impuestos y gastos de la Transacción, entre otros, se estima que los accionistas podrían obtener en su momento, una distribución extraordinaria asociada a la Transacción en un rango aproximado de \$3,25 a \$3,55 por acción



El pago que se realice **vía dividendos** se podrá hacer una vez que se cumpla con las condiciones precedentes que permitan alcanzar el cierre de la Transacción. Así las cosas, una vez que se cierre la Transacción, se podrán pagar los dividendos una vez que se celebre una Asamblea de Accionistas en donde se apruebe el informe sobre los resultados del ejercicio anual en que se cierre la Transacción

### ¿Cuándo se pagarían los dividendos asociados a la Transacción?



De acuerdo al **Artículo 27 del Código de Comercio de Costa Rica**, no podrán pagarse dividendos ni hacerse distribuciones de ningún género, sino sobre utilidades realizadas y líquidas resultantes de un Balance aprobado por una Asamblea de Accionistas



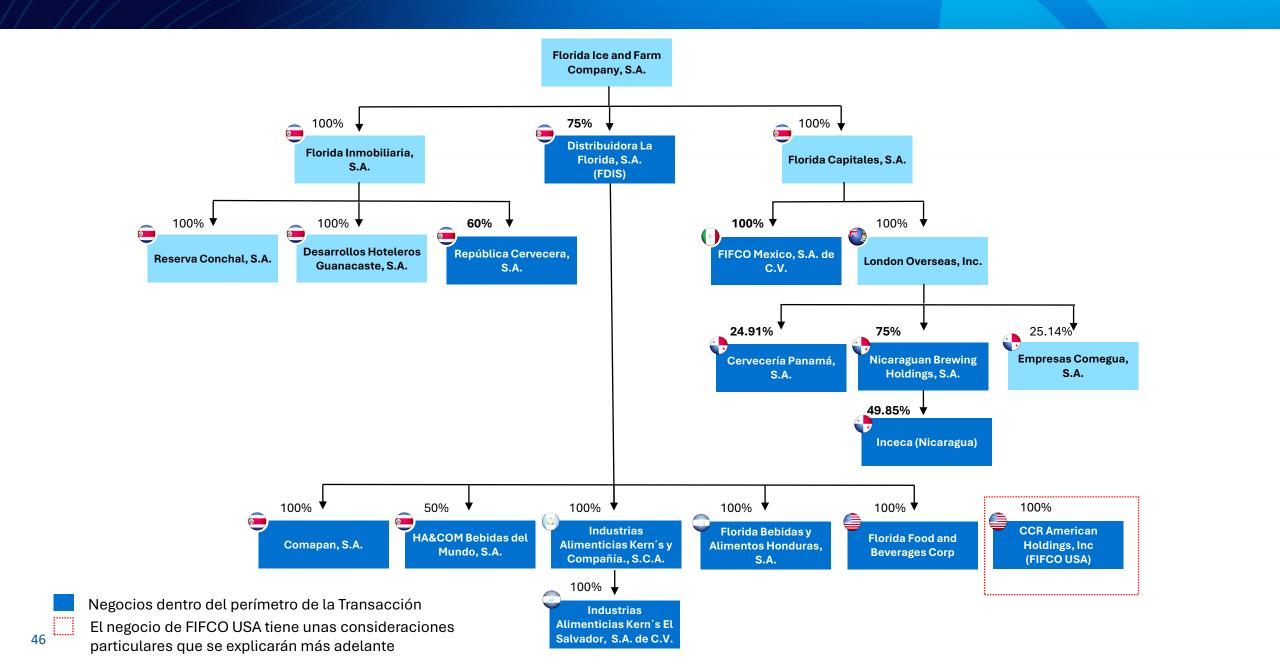
Por lo tanto, si se cierra la Transacción antes del 31 de diciembre del 2025, habría posibilidad de pagar dividendos hasta después del cierre de ese ejercicio fiscal, o sea una vez que se aprueben los estados financieros en una asamblea (en marzo del 2026)



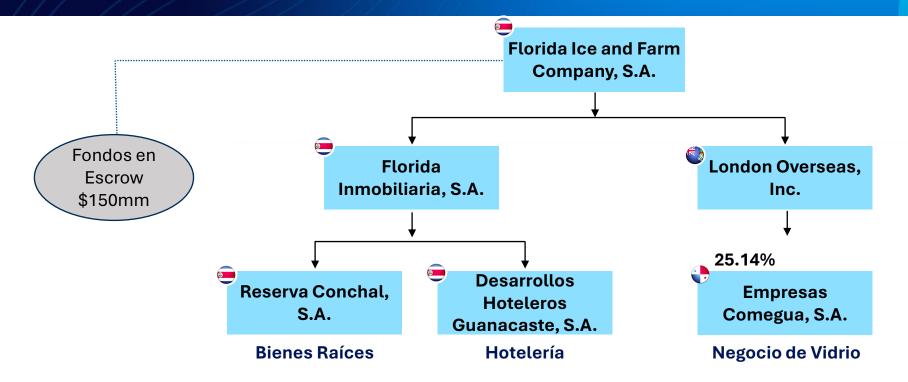
Si se cierra la Transacción en algún momento del periodo 2026, habría posibilidad de pagar dividendos hasta después del cierre de ese ejercicio fiscal, o sea una vez que se aprueben los estados financieros en una asamblea (en marzo del 2027)

FIFCO post-Transacción

### Perímetro de la Transacción



### **FIFCO Post-Transacción**



- Florida Ice and Farm Company, S.A. continuará por el momento operando como empresa pública en el mercado de valores de Costa Rica
- Los accionistas continuarán siendo accionistas de FIFCO y podrán negociar su acción igual
  que ahora, con las condiciones de precio que el mercado defina posterior a la Transacción
- FIFCO continuará operando sus negocio de Bienes Raíces y Hotelería, así como su participación en el negocio de vidrio
- Paralelamente, se realizará un **análisis** de cada uno de los activos y se presentará una recomendación a los accionistas

### **Conclusiones**



Se suscribieron Contratos de Compraventa con Heineken por la compra de la participación que tiene FIFCO en los negocios de bebidas y alimentos por \$3.250mm, mismo que está sujeto a ajustes de cierre (e.g., variación en caja, endeudamiento neto, capital de trabajo, ciertos impuestos, entre otras) comunes en este tipo de transacciones



La base del precio en los Contratos de Compraventa compara favorablemente con la referencia del valor de las compañías en el sector, así como con transacciones precedentes, y representa una **materialización de valor** superior a donde cotiza actualmente la acción de FIFCO en el mercado



Conforme al valor, ajustes finales de precio y recuperación del Fondo de Garantía ("Escrow"), así como, pago de impuestos y gastos de la Transacción, entre otros, se estima que los accionistas podrían obtener, en su momento, una **distribución extraordinaria** asociada a la Transacción en un rango aproximado de \$3,25 a \$3,55 **por acción** 



## Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de FIFCO

7 de octubre, 2025